Kampen
GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van gemeente Kampen.
Nr. 26003
1 april
2015

Subsidieregeling stimulering wonen in de binnenstad van Kampen

Het college van burgemeester en wethouders van Kampen;
gelezen het voorstel van 10 maart 2015, kenmerk 15ADV00090;
gelet op de Algemene Subsidieverordening gemeente Kampen;
besluit vast te stellen de
Subsidieregeling stimulering wonen in de binnenstad van Kampen

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze regeling wordt verstaan onder:
- beschermd stadsgezicht binnenstad: het gebied in Kampen dat op 31 juli 1975 door het rijk is aangewezen als stadsgezicht in de zin van artikel 20 van de Monumentenwet (huidige artikel 35);
- gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- project: bouwplan voor één of meer aansluitende kadastrale percelen;
- subsidieverordening: Algemene subsidieverordening gemeente Kampen.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Het bepaalde in deze subsidieregeling is enkel van toepassing op de verstrekking van subsidies door burgemeester en wethouders voor de in artikel 3 bedoelde activiteiten.

Artikel 3 Subsidiabele activiteiten

1. Burgemeester en wethouders kunnen aan de eigenaar of de toekomstig eigenaar van een pand of object subsidie verlenen in de kosten van:
   a. het realiseren van zelfstandige woningen met een minimale gebruiksoppervlakte van 50 vierkante meter in leegstaande of voor opslag gebruikte ruimtes boven de op de begane grondvloer gevestigde winkels of bedrijven aan de Oudestraat, Geerstraat, Hofstraat, Boven Nieuwstraat, Voorstraat, Broederstraat, Gasthuisstraat en Buiten Nieuwstraat en in de gemeente Kampen;
   b. het realiseren van zelfstandige woningen in panden binnen het beschermd stadsgezicht van Kampen die reeds een woonbestemming hebben, maar die al langer dan drie aaneengesloten jaren niet meer als woning worden gebruikt;
   c. het realiseren van een eigen toegang in de onder a. genoemde straten wanneer de boven de begane grond gelegen ruimte niet beschikt over een eigen, van de begane grond onafhankelijke toegang en deze toegang wel vereist is voor het gebruik van deze ruimte als zelfstandige woning.
2. In bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in het eerste lid onder a, b en c, zoals het realiseren van een woning in een winkelruimte als dit de uitstraling van dit pand en zijn omgeving ten goede komt.
3. Tot de subsidiabele kosten behoren:
   a. de gespecificeerde aanneemsom;
   b. het honorarium van de architect;
   c. kosten van technisch onderzoek;
   d. kosten van adviezen van erkende deskundigen op het gebied van installaties, constructies en/of bouwfysica.

Artikel 4 Hoogte subsidie

1. Subsidie voor het realiseren van een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 3, eerste lid onder a of b, bestaat uit 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 10.000,-- en een maximum van € 60.000,00 per project.
2. Subsidie voor het realiseren van een toegang als bedoeld in artikel 3, eerste lid onder c, bestaat uit een eenmalig bedrag van 80% van de subsidiabele kosten tot een maximum van € 4.000,-- per project.

Artikel 5 Wijze van verdeling

1. Honorering van ontvankelijke aanvragen die in aanmerking komen voor subsidie en die niet worden geweigerd, geschiedt op volgorde van binnenkomst.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een aanvraag, die geweigerd wordt op grond van overschrijding van een vastgesteld subsidieplafond, aanmerken als een aanvraag voor het opvolgende jaar. Voor de bepaling van de volgorde van deze aanvragen is de volgorde van binnenkomst in het oorspronkelijke jaar van indiening bepalend.

Hoofdstuk 2 Aanvraag verlening subsidie

Artikel 6 Gegevens bij aanvraag

Een aanvraag om subsidie gaat naast de gegevens op grond van artikel 6 van de subsidieverordening vergezeld van de volgende documenten:

- gegevens over de aanvrager:
  - a. indien het een natuurlijke persoon betreft: naam, voorletters, adres, woonplaats, geboortedatum, handtekening en een kopie van een geldig legitimatiebewijs;
  - b. indien het een rechtspersoon betreft: de rechtsvorm, de statutaire naam, vestigingsadres, de handtekeningen van degene(n) die bevoegd is/zijn de rechtspersoon te vertegenwoordigen en een uittreksel van de Kamer van Koophandel;

- aanduiding van het pand;
- een bouwtechnisch rapport opgesteld door een bouwkundig adviesbureau, een architectenbureau of een door burgemeester en wethouders erkende instantie, waaruit blijkt in welke bouwkundige toestand het te verbouwen pand zich bevindt;
- een bewijs van eigendom door middel van een authentiek afschrift van de koopakte en een gewaarmerkt recent uittreksel uit de kadastrale legger;
- voor zover van toepassing een afschrift van de akte van splitsing;
- voor zover van toepassing een verklaring van de Vereniging van eigenaren waaruit blijkt dat deze instemt met het plan en welke bouwdelen gemeenschappelijk dan wel niet gemeenschappelijk zijn;
- tekeningen van zowel de bestaande toestand als de te realiseren toestand, de plattegronden, dwars- en langsdoorsneden, de gevels met de belendingen en de plaatselijke situatie;
- een gedetailleerde werkomschrijving of bestek; en
- naam en adres van de aannemer.

Artikel 7 Beslistermijn

In afwijking van artikel 8 van de subsidieverordening nemen burgemeester en wethouders binnen acht weken een besluit op de aanvraag om verlening van subsidie.

Artikel 8 Aanvullende weigeringgronden

In aanvulling op het bepaalde in artikel 9 van de subsidieverordening weigeren burgemeester en wethouders een aanvraag om subsidie indien:

a. het werk waarvoor een subsidie wordt aangevraagd, reeds is uitgevoerd of indien een begin is gemaakt met de werkzaamheden zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders;
b. in een periode van vijftien jaar voorafgaand aan de aanvraag voor dezelfde werkzaamheden subsidie is verleend;
c. de in artikel 4:35 van de Algemene wet bestuursrecht genoemde gronden van toepassing zijn;
d. de werkzaamheden het gevolg zijn van stormschade, brand of andere verzekerbare calamiteiten;
e. voor de werkzaamheden op andere wijze subsidie wordt verleend;
f. met het treffen van de voorziening de monumentale waarde van het pand wordt geschaad;
g. de kosten van de werkzaamheden niet in een redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
h. de noodzakelijke vergunningen niet zijn verleend.

Hoofdstuk 3 Het verlenen van de subsidie

Artikel 9 Verplichtingen

1. De subsidie wordt verleend onder de verplichting dat:
   a. binnen de bij de subsidieverlening gestelde termijn met de werkzaamheden wordt begonnen en dit schriftelijk wordt gemeld aan burgemeester en wethouders;

b. de werkzaamheden zijn voltooid vóór het in de subsidieverlening bepaalde tijdstip behoudens een schriftelijk verleend uitstel van burgemeester en wethouders;
c. niet wordt afgeweken van het goedgekeurde plan behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders; en
d. de eigenaar de verkoop van het pand voor het moment waarop burgemeester en wethouders de subsidie vaststellen, terstond meldt aan burgemeester en wethouders.

2. Het college van burgemeester en wethouders kunnen bij verlening van de subsidie nadere verplichtingen stellen.

Artikel 10 Geen voorschotverlening

1. In afwijking van artikel 13, derde lid van de subsidieverordening wordt geen voorschot verleend voor krachtens deze subsidieregeling verleende subsidies.
2. In afwijking van het eerste lid is het mogelijk om op verzoek na gereedmelding van gedeeltelijk uitgevoerd werk een voorschot te verlenen tot maximaal 90 % van de verleende subsidie.

Hoofdstuk 4 Aanvraag vaststelling subsidie

Artikel 11 Aanvraag vaststelling subsidie

1. In afwijking van de artikelen 13,14 en 15 van de subsidieverordening wordt door de subsidieontvanger onmiddellijk na de voltooiing van de werkzaamheden maar uiterlijk binnen drie jaren na verzending van het besluit tot verlening van de subsidie een aanvraag tot vaststelling van de subsidie ingediend.
2. In afwijking op het bepaalde in de artikelen 13, 14 en 15 van de subsidieverordening gaat een aanvraag tot vaststelling van de subsidie vergezeld van een gereedmelding van het werk en van de originele rekeningen en betalingsbewijzen.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 12 Hardheidsclausule

1. In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders in het belang van stedelijke vernieuwing en in het belang van monumentenzorg afwijken van de bepalingen van deze regeling.
2. Burgemeester en wethouders zullen hiertoe niet overgaan dan nadat de monumentenraad is gehoord.

Artikel 13 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking op 1 april 2015.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 24 maart 2015,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen,
J.F. Goedegebure,
secretaris
drs. mr. B. Koelewijn,
burgemeester

Toelichting Subsidieregeling stimulering wonen in de binnenstad van Kampen

Algemeen

Het belang van deze subsidieregeling is het realiseren van woningen en het tegengaan van leegstand in hoofdzaak van verdiepingen boven de op de begane grondvloer gevestigde winkels of bedrijven in het winkelgebied in de binnenstad van Kampen. Daarnaast beoogt de regeling de eigenaren van leegstaande woningen binnen het beschermd stadsgezicht van de gemeente Kampen die al drie jaar of langer leeg staan en (dreigen te) verpauperen, te stimuleren deze panden weer bewoonbaar te maken. Deze subsidieregeling draagt bij aan het bereiken van de beleidsdoelen uit de Erfgoednota van Kampen, onderdeel monumentenzorg.

Artikelsgewijs

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Project:

Om te voorkomen dat alle subsidie aan één project wordt besteed is een maximum subsidie per project vastgesteld. Een project is een integraal bouwplan. Wanneer door één eigenaar meer aaneensluitende percelen worden ontwikkeld geldt dit als één project.

Gebruiksoppervlakte:

Om een optimale woningindeling te stimuleren bij kleine appartementen wordt de term gebruiksoppervlakte gehanteerd.

Onder de gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580 wordt verstaan het totaal van de tussen omsluitende wanden gelegen vloeroppervlakten van in een bepaalde gebruiksfunctie gelegen ruimten. Tot die gebruiksoppervlakte worden niet gerekend de oppervlakten die worden ingenomen door dragende constructieonderdelen, de oppervlakten van vloeren waarboven een hoogte aanwezig is van minder dan 1,5 m en de vloeroppervlakten van bijvoorbeeld een buiten een woning in het woongebouw gelegen bergruimte, stookruimte of trappenhuis. De gebruiksoppervlakte van een in een woongebouw gelegen woning bestaat uit het totaal van de tussen omsluitende wanden gelegen vloeroppervlakten van de niet-gemeenschappelijke ruimten van de woonfunctie (woning), vermeerderd met het evenredig deel van bepaalde, in het woongebouw gelegen gemeenschappelijke ruimten waarop die woning is aangewezen.

Artikel 2 Toepassingsbereik

De regeling richt zich op het realiseren van woningen in leegstaande verdiepingen boven winkels of bedrijven en op het opnieuw voor bewoning geschikt maken van panden die al langer dan drie jaar leeg staan en daardoor dreigen te verwaarlozen. Doel hiervan is het wonen in en de leefbaarheid van de binnenstad van Kampen te bevorderen en leegstand tegen te gaan.

Artikel 3 Subsidiabele activiteiten

Artikel 3.1 sub a beperkt het stimuleren van wonen boven winkels of bedrijfsruimtes tot het winkelgebied binnen de binnenstad uitgedrukt in concrete straatnamen. Daar ligt de hoogste prioriteit.

Omdat van een gesubsidieerde zelfstandige woning meer kwaliteit dan een minimum woning mag worden verwacht moet de oppervlak van het grondvlak minimaal 50 m2 bedragen.

Bij het realiseren van woningen boven winkels en bedrijven, is het vaak noodzakelijk of gewenst een nieuwe toegang te realiseren. Dat kan zijn een aparte trapopgang, maar het kan ook zijn het creëren van een achteringang. Voor het aanbrengen van een eigen toegang voorziet artikel 3.1 sub c in een extra subsidiemogelijkheid.

Gelet op het beperkte budget is in artikel 3 het toepassingsbereik afgebakend. Het kan voorkomen dat daarbuiten bijzondere situaties zijn waarvoor het toch wenselijk is de regeling toe te passen. Daarom maakt artikel 3.2 het mogelijk dat het college van burgemeester en wethouders in bijzondere gevallen kan afwijken van het bepaalde in lid 1. Een voorbeeld hiervan is het maken van een woning in een winkelruimte die nu in gebruik is als opslag en die een negatieve uitstraling heeft aan de openbare ruimte. Aan dergelijke woning worden kunnen ten opzichte van het bouwbesluit wel extra eisen worden gesteld op het gebied van vrij uitzicht en buitenruimte.

Artikel 4 Hoogte subsidie

De subsidie is 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 10.000,-- per woning. Dit bedrag moet voldoende zijn om eigenaren te stimuleren een leegstaande verdieping of woning voor bewoning geschikt te gaan maken. Om te voorkomen dat alle subsidie aan één project wordt besteed is voor het realiseren van woningen een maximum subsidie per project vastgesteld.

Voor het realiseren van een nieuwe toegang is een subsidie van maximaal € 4.000,-- beschikbaar.

Om te voorkomen dat alle subsidie aan één project wordt besteed, is een maximum subsidie van € 60.000,00 per project vastgesteld. Onder een project wordt verstaan een bouwplan voor één of meer aansluitende kadastrale percelen. Tenslotte bepaalt dit artikel nog dat het college bij toekenning van de subsidie nadere voorwaarden kan stellen.

Artikel 5 Wijze van verdeling
Het proces van het verstrekken van subsidie volgens de Awb kan als volgt worden aangeduid: Subsidieaanvraag - subsidieverlening – uitvoeren van de activiteit waarvoor subsidie is verleend – gereedmelding en verantwoording door eigenaar- subsidievaststelling- betaling. De ontvankelijke aanvragen worden op volgorde van binnenkomst behandeld. Aanvragen die vanwege het bereiken van het subsidieplafond niet kunnen worden gehonoreerd, kunnen worden meegenomen naar het volgende jaar. Of deze aanvragen kunnen worden verleend is afhankelijk van het eventueel beschikbare budget voor dat jaar.

Artikel 6 Gegevens bij aanvraag
Artikel 3 bepaalt welke kosten voor subsidie in aanmerking komen. Naast de aanneemsom zijn dat de kosten van de architect en kosten van technische of bouwkundige adviezen van deskundigen.
In het verlengde daarvan bepaalt artikel 6 welke gegevens de subsidieaanvrager moet overleggen.

Artikel 8 Aanvullende weigeringgronden
Een aanvraag om subsidie wordt in een aantal gevallen geweigerd. De werkzaamheden mogen nog niet zijn begonnen of afgerond voordat de aanvraag is behandeld. Er wordt echter wel ruimte geboden om met toestemming van burgemeester en wethouders, hierop een uitzondering te maken.
Artikel 4:25 Awb heeft betrekking op het subsidieplafond dat wordt overschreden. Artikel 4:35 Awb noemt een aantal andere gevallen waarbij een gegronde reden bestaat om aan te nemen dat de activiteit niet of niet geheel zal plaatsvinden, dat niet zal worden voldaan aan de aan de subsidie verbonden verplichtingen, dat niet op een behoorlijke wijze rekening en verantwoording zal worden afgelegd of in het geval dat onjuiste of onvolledige gegevens bij de aanvraag zijn verstrekt of de aanvrager failliet is verklaard of aan hem surseance van betaling is verleend. Indien op andere wijze in subsidie wordt voorzien, wordt de noodzaak voor subsidie op grond van onderhavige verordening minder en zal deze voor het betreffende bedrag geweigerd worden.
Burgemeester en wethouders verlenen de subsidie slechts indien het subsidieplafond niet wordt overschreden en geen andere weigeringgronden van toepassing zijn. Het is niet wenselijk om projecten die reeds zijn afgerond, alsnog voor subsidie in aanmerking te laten komen. Bij de verlening van subsidie wordt de voorlopige hoogte van de subsidie bepaald.
Belangrijk is dat de werkzaamheden niet de monumentale waarde van het pand mogen schaden. Ook moeten de kosten van de werkzaamheden in verhouding staan tot het resultaat.
Om andere aanvragen niet te frustreren moet bij de indiening van de aanvraag al duidelijk zijn of de benodigde vergunning voor het werk kan worden verleend

Artikel 9 Verplichtingen
Dit artikel legt de subsidieontvanger een aantal verplichtingen op. Zo moet binnen de gestelde termijn met de werkzaamheden zijn begonnen en moet de woning zijn gerealiseerd vóór het in de subsidieverlening bepaalde tijdstip. De eigenaar mag niet zonder schriftelijke toestemming afwijken van het goedgekeurde bouwplan.

Artikel 10 Geen voorschotverlening
1. In afwijking van artikel 13, derde lid van de subsidieverordening wordt geen voorschot verleend voor krachtens deze subsidieregeling verleende subsidies omdat deze subsidie is gerelateerd aan de werkelijk gemaakte subsidiabele kosten. Daarom wordt per declaratie berekend wat de subsidie op grond van deze werkelijk gemaakte kosten is.